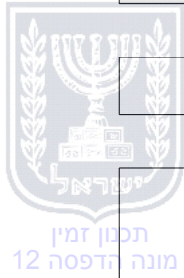


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0476887

שינוי בהוראות בניה עם הגדלת אחוזה בניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2018

להפקיד את התכנית

11/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בא לתת אפשרות לשימוש של אולמי כנסים וארועים באיזור תעשייה לפי תכנית מספר ג/9915 .
התכנית ממוקמת באזור תעשייה מזרחי של שפרעם , גוש : 10286 , חלקה : 30,32 .
התכנית מחולקת ל 2 מגרשים : 1. מגרש A/43 : בהיקף בניה של 4403 מ"ר , 2 . מגרש 710 : בהקף בניה של 2264 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה עם הגדלת אחוזה בניה
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	261-0476887
-------------	-------------

שטח התכנית	2.149 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 217200

קואורדינאטה Y 744350

1.5.2 תיאור מקום

באזור תעשייה שפרעם רח' אלנכיל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות : שפרעם

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה

אזור תעשייה שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	מוסדר	חלק		30, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9915	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	4604	1247	06/01/1998
גא/ מק/ 13 / 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 13 / 38 ממשיכות לחול.	6780	4745	02/04/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נאשד בשאראת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נאשד בשאראת		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/11/2017	נאשד בשאראת	24/11/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אנדראוס בע"מ כרכבי			שפרעם	(1)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com
	פרטי	יוסף כרכבי			שפרעם	(1)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com
	פרטי	ראיד כרכבי			שפרעם	(1)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה ת.ד. 1073.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנדראוס בע"מ כרכבי			שפרעם	(1)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com
פרטי	יוסף כרכבי			שפרעם	(1)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com
פרטי	ראיד כרכבי			שפרעם	(1)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com

(1) כתובת: אזור תעשייה ת.ד. 1073.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י.ר.מ.י.			נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
בעלים		יוסף כרכבי			שפרעם	(2)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com
בעלים		ראיד כרכבי			שפרעם	(2)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com
חוכר		אנדראוס בע"מ כרכבי			שפרעם	(2)		04-9869391		abu_elzuz@hotmail.com

(1) כתובת: נצרת עילית מלון פלאזה רח' חרמון 2.

(2) כתובת: אזור תעשייה ת.ד. 1073.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	נאשד בשאראת	35607	בניה כפרית מודרנית	יפיע	יפיע (1)		04-6021030		arch.ndb1@gmail.com
מהנדס	מודד	נביל אבו קרשין	614		שפרעם	(2)	2	04-9868777		office@kirshain.com

(1) כתובת: יפיע נצרת ת.ד. 5292 מיקוד 16955.

(2) כתובת: שכונת אלעין שפרעם מיקוד 20200.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרשים 710 , A43 באזור התעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש לאולמי כנסים ואירועים.
2. קביעת זכויות הבניה המירביים במגרשים .
3. קביעת מספר הקומות המירבי ותכנית הקרקע.
4. שינוי בקווי הבניין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	43A, 710

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה	43A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה	43A, 710

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,149.54	100
סה"כ	2,149.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	2,149.54	100
סה"כ	2,149.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשיה
4.1.1	שימושים באיזור זה מותרים השימושים והתכליות הבאים: בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי מלאכה ושטחי מלאכה, בנינים ושטחי אחסנה וקירור, חנויות מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, מזנונים, בניני משרדים, מוסדות ציבור הדרושים להפעלת איזור התעשיה, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, טלפון וכו'. בנוסף יותר שימוש של אולם כנסים וארועים, גלריה, חניה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה לא יוצאו היתרי בניה באיזור מסחר ותעשיה אלא אם מילא היזם תצהיר השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר אשר יידרש על ידי משרד הבריאות. לאחר אישור משרד הבריאות, יהווה התצהיר וכל ההוראות המפורטות בו לביצוע מתקנים כנגד זיהום הסביבה, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה באיזור מסחר ותעשיה יהיו אסורים השימושים והתכליות הבאים: שימושים המזיקים או עלולים להזיק למפעלים הקיימים, או לאיזורים המגורים הקרובים גם מחוץ לגבולות התוכנית, מפעלי תעשיה ומלאכה אשר מי השופכין שלהם בתרכובת כימית העלולה להזיק למתקני הביוב והצינורות, או שטיב המים אינו מתאים להשקיה חקלאית, או שטיב במים עלול לזהם את מי תהום, או מפעלים היוצרים או שפכים המסכנים את העובדים או את בטחון הסביבה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה באיזור מסחר ותעשיה הגובלים באיזורי מגורים, לא יצאו היתרי בניה, אלא אם תוכנן חיץ מגון בין מפעלי התעשיה ובניני המגורים, איזור חיץ זה, יפותח ויתוחזק על ידי מפעלי התעשיה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
												מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
												עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	איזור תעשייה	43A	חניון	מסחר ותעשייה	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	23.2	91.8 (2)	1698	1698 (1)			1000				
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	23.2	77.5	2705		1053 (5)	1652 (4)	1000	איזור תעשייה	43A	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)		3	19	60	2129		1068 (6)	1061	1146	איזור תעשייה	710	מסחר ואחסנה	מסחר ותעשייה
								135		30	105	1146	איזור תעשייה	710	משרדים	מסחר ותעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 918 מ"ר שטח חניה במפלס 6.80-

780 מ"ר שטח חניה במפלס 3.50-

סה"כ 1698 מ"ר.

(2) תכנית קרקע בקומת מרתף 6.80-.

(3) לפי המסומן בתשריט..

(4) 836 מ"ר מסחר " מסעדה" כולל גלריה.

816 מ"ר תעסוקה " אולם כנסים ואירועים" .

סה"כ 1652 מ"ר.

(5) ניתן יהיה להמר את שטחי החנייה בסה"כ של 593 מ"ר בקומה שבמפלס הדרך העליונה, לשטחים עיקריים במידה וימצא פתרון חנייה חליפי במגרש סמוך שיוסדר גם מבחינה תכנונית וגם מבחינת רישום בטאבו של זיקת הנאה לחנייה..

(6) ניתן יהיה להמר את שטחי החנייה בסה"כ של 553 מ"ר בקומה שבמפלס הדרך העליונה, לשטחים עיקריים במידה וימצא פתרון חנייה חליפי במגרש סמוך שיוסדר גם מבחינה תכנונית וגם מבחינת רישום בטאבו של זיקת הנאה לחנייה..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו, החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.3	חניה	1. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור נספח חניה והסדרי תנועה ערוך ע"י יועץ תחבורה, ע"י הועדה המקומית. 2. החניה תהיה חניה משותפת לשני המגרשים מס' A43 ו-710, הקומה במפלס 0.00 במגרש מס' A43 והקומה במפלס +5.8 במגרש מס' 710 תשמש אך ורק לשימוש חניה בלבד. 3. ניתן יהיה להמר את שטחי החנייה בקומה שבמפלס הדרך העליונה, לשטחים עיקריים במידה וימצא פתרון חנייה חליפי במגרש סמוך שיוסדר גם מבחינה תכנונית וגם מבחינת רישום בטאבו של זיקת הנאה לחנייה.
6.4	איכות הסביבה	כל מפעל שיבקש היתר בניה או רשיון עסק, יצטרך לעמוד בתקני המשרד לאיכות הסביבה תנאי למתן היתר בניה: נספח סניטארי כולל פרשה טכנית מאושרת ע"י המשרד לאיכות סביבה.
6.5	חשמל	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (ותנאי היתר הקרינה) הבלתי מייננת 2006 אבקשכם להכליל בתקנוני התב"עות החדשות את סעיף מגבלות הבניה מרשתות חשמל, שלהלן, במקום הסעיף הסטנדרטי הקיים בתכניות בנין עיר: אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת

6.5	חשמל
	הנחיות עם חברת החשמל.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. אספקת מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית עם מי נגר עילי, לפי תכנית ניקוז כללית המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך
6.7	הוראות פיתוח
	לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שביל גישה, חניה, שטח פריקה וטעינה, מערכת ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, ביוב, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזיתות של המבנה, תיאור גימור המבנה, גינון, קירות תומכים, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל. תכנית פתוח המגרש תוכן בקנ"מ 1:250 לפחות.
6.8	איחוד וחלוקה
	תכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית.
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי מספר 413.
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.11	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.
6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.13	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

6.16

מיגון אקוסטי

א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.

ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מהדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישם (פברואר 1999)

ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש , וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה.

6.17

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-3 שנים מיום אישורה